

## LEY DE URBANIZACIONES

No. 34-D; Aprobado el 21 de Marzo de 1956

Publicado en La Gaceta No. 70 del 23 de Marzo de 1956

No. 34-D

### EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA,

De conformidad con el Art. 277 Cn. y en uso de las facultades delegadas por el Poder Legislativo de conformidad con los Artos. 150 y 191 inc. 9) Cn.,

#### POR CUANTO:

**El Artículo 2.-** del Decreto 13-D del día uno de Diciembre de 1954, que pone en vigor el Plan Regulador Coordinante del Gran Managua, establece que todos los desarrollos urbanos físicos que en los sucesivos tengan lugar en la jurisdicción del Distrito Nacional, ya sean privados o públicos, deberán ser aprobados por la Oficina Nacional de Urbanismo;

#### POR CUANTO:

Entre los desarrollos físicos a que se ha hecho referencia se cuentan las Urbanizaciones como uno de los principales;

#### POR CUANTO:

Para hacer efectiva las disposiciones del Plan Regulador, principalmente a lo que se refiere a densidad de población, demanda de servicios públicos, uso de la tierra y circulación, se impone la necesidad de una mejor coordinación de las urbanizaciones por parte de la Oficina Nacional de Urbanismo, entidad que tiene a su cargo la elaboración y puesto en vigor del mencionado Plan Regulador para obtener así un mejor desarrollo de las áreas correspondientes, de conformidad con lo establecido en la Ley Creadora de la Oficina Nacional de Urbanismo;

#### POR TANTO:

#### DECRETA:

La siguiente

### LEY DE URBANIZACIONES:

**Artículo 1.-** Toda Urbanización que haya de efectuarse dentro de la jurisdicción del Distrito Nacional, para que se considere legal, debe tener la aprobación del Ministerio del Distrito Nacional y de la Oficina Nacional de Urbanismo.

**Artículo 2.-** La persona interesada en llevar a cabo una Urbanización, deberá primeramente ponerse en contacto con la Oficina Nacional de Urbanismo, entidad que le proporcionará asistencia técnica en cuanto a los principios generales a que debe ceñirse el proyecto respectivo y a la preparación misma del Plano de Urbanización.

**Artículo 3.-** Dadas las indicaciones preliminares deberá el interesado presentar solicitud por escrito ante la mencionada Oficina, expresando, en relación al terreno de que se trate, lo siguiente:

- 1.- Su localización, extensión, linderos e inscripción registral;
- 2.- Uso actual y uso proyectado del mismo;
- 3.- Nombre del dueño y el que se dará a la Urbanización, en su caso; y
- 4.- Servicios públicos existentes en el terreno y en sus inmediaciones.

**Artículo 4.-** A la solicitud se acompañará el Plano Original de Urbanización y cuatro copias del mismo, a la escala indicada por la Oficina. Dicho plano, además de ser elaborado por un Ingeniero Civil, Arquitecto o persona de reconocida capacidad en la materia, debe estar en completa conformidad con el Plan Regulador del Gran Managua y con los Reglamentos del Desarrollo Urbano que lo pongan en vigor al tiempo de introducirse la solicitud.

Deberán también acompañar a la solicitud los documentos siguientes:

- 1.- Plano topográfico de curvas de nivel, con un metro de intervalo;
- 2.- Planos de las instalaciones de agua potable y aguas negras, en su caso;

3.- Planos de los perfiles longitudinales de calles y avenidas; y

4.- Títulos de propiedad, o los supletorios correspondientes, relativos al terreno que se va a urbanizar.

Sin perjuicio de lo anterior, el interesado deberá presentar aquella información adicional que el Director de la Oficina Nacional de Urbanismo juzgue adecuado recabar.

**Artículo 5.-** El interesado deberá ejecutar en el terreno respectivo las obras mínimas de mejoramiento que se relacionen a continuación, de acuerdo con las diferentes áreas de lotes de la subdivisión, así:

Lotes de siete mil (700) metros cuadrados o más, camino de acceso.

Los tres mil (3000) metros cuadrados o más, camino de acceso, transferible en todo tiempo.

Lotes de un mil setecientos cincuenta (1750) metros cuadrados o más, servicio de agua potable y calles mecanizadas transferibles en todo tiempo.

Lotes de un mil (1000) metros cuadrados o más, camino macadamizado de acceso, transitable en todo tiempo; servicio de agua potable, alcantarillado sanitario, calles macadamizadas transitables en todo tiempo, con aceras a un lado de las mismas y drenaje pluvial a satisfacción de la Oficina Nacional de Urbanismo. Cuando el frente de los lotes hacia la calle sea de treinta metros o más puede prescindirse de la acera, según declaración que al efecto haga dicha Oficina.

Lotes de menos de un mil (1000) metros cuadrados, camino pavimentado de acceso, alcantarillado sanitario y pluvial, servicio de agua potable y calles pavimentadas con aceras a ambos lados.

**Artículo 6.-** Las obras de mejoramiento, que deben ejecutarse a las especificaciones que dicta la Oficina Nacional de Urbanismo, deben ser inspeccionadas por dicha Oficina, la cual se pronunciará sobre su idoneidad.

Cuando dichas obras no cubran la totalidad del área que se quiere urbanizar, se podrá declarar la habilitación del sector o sectores que hayan sido debidamente cubiertos por las obras, para los efectos de poder conceder permisos de Desarrollo Urbano relativos a dichos sectores.

**Artículo 7.-** Será obligación del dueño donar gratuitamente al Distrito Nacional las áreas que serán ocupadas por las futuras calles y avenidas de la subdivisión, así como también una porción adicional de terreno equivalente al diez por ciento (10%) del área total objeto de la Urbanización.

Dicha porción será usada para escuelas, bibliotecas, estaciones de bomberos, lotes públicos de estacionamiento, área de Recreo, parques y puestos o secciones de Policía.

En el caso de que no se use la totalidad del área donada para los fines anteriormente especificados, el resto puede ser usado por el Comité de Compensación de que adelante se hablará, para compensar a dueños que hayan podido sufrir daños en sus respectivas propiedades por causa de la realización de las obras contempladas en el inciso anterior o en razón de la apertura o ampliación de vías públicas o la creación de lotes de establecimiento público, dentro del mismo Distrito Nacional.

La ubicación del terreno que debe ser donado será hecha de común acuerdo entre el dueño y la Oficina Nacional de Urbanismo.

**Artículo 8.-** Aprobada la Urbanización en su aspecto técnico por la Oficina Nacional de Urbanismo y aceptadas por el Ministerio de Distrito Nacional las obligaciones contraídas por el dueño y la donación de terrenos de que habla el artículo anterior, se dictará Decreto por dicho Ministerio teniendo por aprobada la Urbanización.

A menos de que se hayan llenado los anteriores requisitos ejecutados las correspondientes obras de mejoramiento, no se concederá ningún Permiso de Desarrollo Urbano; debiéndose observar, en su caso, lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 6.

**Artículo 9.-** Para los efectos del inc. 3 del Artículo 7, créase un Comité de Compensación integrado por el Ministerio del Distrito Nacional de Urbanismo y un Ingeniero o Arquitecto de reconocida capacidad y honestidad en el ejercicio de su profesión, nombrado este último por el Presidente de la República, de entre una lista de tres candidatos calificados que preste la Asociación Nacional de Ingenieros y Arquitectos y en su defecto la Cámara Nacional de Comercio e Industrias.

El Periodo de este último miembro será un año durante el no podrá ser removido sino por justas causas.

El Comité tiene facultad exclusiva para permutar los terrenos donados según el artículo 7, con los terrenos ocupados para los fines indicados en el mismo; o para vender dichos terrenos y pagar con el producto de la venta a los dueños afectados.

Los terrenos donados, lo mismo que los fondos provenientes de su venta, no podrán ser dedicados a otros fines que los consignados en el Artículo 7.

Las ventas aquí contempladas deben ser hechas en subasta, siguiendo en lo aplicable las formalidades del Código de Procedimiento Civil, bajo pena de nulidad para el caso de contravención.

Para ser válidas, las resoluciones del Comité deben ser tomadas por unanimidad de votos.

**Artículo 10.-** Esta Ley entrará en vigor desde el día de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial y deroga el Reglamento de Urbanización y Fraccionamiento de 28 de Marzo de 1952 publicado en la Gaceta del 24 de Abril de 1952 y cualquiera otra ley o Reglamento que se le oponga.

**Comuníquese y publíquese.-** Casa Presidencial.- Managua, D, N., Marzo 21 de 1956.- **LUIS A. SOMOZA D.**, Presidente de la República.- El Secretario de Estado en el Despacho de Fomento y Obras Públicas, **M. ARMIJO M.**